

groningen

visitekaartje in hout

project 2

Twee Groningse wijken ondergaan momenteel een grootschalige revitalisering en het houten kozijn kan zich meten met de concurrentie in kunststof en aluminium. De timmerindustrie gaat aantonen dat zij in hout een sterke troefkaart kan uitspelen als het gaat om de kwalificatie onderhoudsarme houttoepassingen. Voor het in Accoya volgens Concept 3 uitgevoerde geveltimmerwerk zijn dienaangaande voor de gebruiksfase garanties afgegeven.

tekst paul jm willemse
foto's press productions

Kenmerkend voor vooroorlogse woonwijken uit de vorige eeuw is de harmonieuze architectuur met veel oog voor detail. De Groningse wijken Tuinwijk en De Hoogte behoren tot de eerste scheppingen die voortkwamen uit de Woningwet van 1901. Voor de renovatie in 2010 werden deze woningen gekwalificeerd als klein en benepen, gehorig, tochtig en slecht geïsoleerd, maar desondanks waren bewoners honkvast en bleef de mutatiegraad in de wijk laag.

Slopen was voor Hans Schriemer, tot voor kort projectleider van de woningcorporatie De Huismeesters geen optie. Fred Kuipers, projectmanager bij KAW Architecten en Adviseurs kreeg opdracht om te onderzoeken wat het opknappen moest inhouden.

De Huismeesters wilde inspelen op de woningvraag in de stad Groningen en het aantal kleine woningen in de beide wijken verminderen. Bij de

Het houten kozijn kan zich in de Groningse wijken Tuinwijk en De Hoogte meten met de concurrentie in kunststof en aluminium.



Kenmerkend voor vooroorlogse woonwijken uit de vorige eeuw is de harmonieuze architectuur met veel oog voor detail.



grondige renovatie worden houten, kunststof en aluminium kozijnen, ramen en deuren toegepast. Om die reden zijn beide renovatieprojecten een goede referentie voor vergelijkend warenonderzoek waar het gaat om duurzame en onderhoudsarme materiaaltoepassingen op termijn.

DE HOOGTE

De Hoogte bestaat uit twee gedeeltes: De Oude Hoogte is gebouwd in de periode 1917-1920 en De Nieuwe Hoogte in 1932. Kenmerkend voor De Hoogte is dat bewoners onderling veel contact hebben en niet uit hun wijk weg willen. Eind jaren '70, begin jaren '80, vond een eerste ingrijpende renovatie plaats. In 2007 werd een inventarisatie gemaakt en voorgesteld om het bestand van 494 woningen terug te brengen tot 383 huurwoningen en 55 koopwoningen. De renovatie van De Hoogte startte in 2009, de oplevering staat gepland in 2012. Het gedeelte De Nieuwe Hoogte omvat ongeveer 100 woningen en daarin worden in de zichtgevels de kozijnen en ramen, teruggebracht in de oorspronkelijke staat met dien verstande dat nu aluminium en geen staal wordt toegepast. De buitendeuren en de achtergevels worden in hout uitgevoerd, afgewerkt in een antracietkleur.

De Oude Hoogte omvat meer dan 300 woningen en daarin is als vanouds een hoofdrol weggelegd voor houten kozijnen, ramen en deuren. De eerste woningen van De Oude Hoogte, gelegen aan de Borgwal, zijn inmiddels opgeleverd. De houten kozijnen bevatten een terugliggende onderdorpel, een vast bovenraam en een onderraam in draai-kiep uitvoering. Het hout is hier afgewerkt in een lichtbeige kleur. De opwaardering van de energielabels is minimaal 3. Dit is ook nodig om de subsidie te ontvangen. Dit betekende, dat een aantal woningen label D en label A hebben gekregen, maar het gros van de woningen het label C en B ontvangt. En dat geldt voor zowel de Oude als de Nieuwe Hoogte.

TUINWIJK

De Concordiabuurt, in de volksmond ook wel Tuinwijk genoemd, is gebouwd in de jaren twintig en bevat voornamelijk boven- en benedenwoningen die op de nominatie stonden om gesloopt te worden. Door een renovatie stijgt het energielabel van klasse E en F naar klasse C en B. Het oorspronkelijke plan omvatte 284 boven-, beneden- en grondgebonden woningen.

Dit aantal wordt, door samenvoeging van woningen, teruggebracht naar 210 huurwoningen en 35 koopwoningen. De renovatie startte in 2009 en wordt in 2011 opgeleverd.

In dit project zijn kunststof kozijnen en ramen en houten voordeuren toegepast.

REVITALISERING

Ruim honderd jaar na de bouw in 1906, en dertig jaar na de eerste renovatie, waren de wijken toe aan een tweede grondige revitalisering van de boven-, beneden- en eengezinswoningen. De oplossing is niet gezocht in een uitbouw aan de achterzijde, het optoppen en/of dakkapellen maar in het samenvoegen van woningen. In de wijken worden authentieke details zoveel mogelijk in de oude glorie hersteld. Het wooncomfort wordt verbeterd door vernieuwing van de daken en de kozijnen te voorzien van isolerende beglazing. Het energielabel wordt opgewaardeerd naar de klasse B. En de nieuwe veiligheidsvoorzieningen voldoen aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

KOSTENPLAATJE

Het beheren van woningen is en blijft een kostenplaatje. Schriemer, nu manager Vastgoed bij Mijande Wonen, was tot ver in 2010 nauw betrokken bij de voorbereiding en de uitvoering van de eerste fase. "Een woonwijk als De Hoogte is meer dan de fysieke gebouwen. Een goede sociale samenhang is net zo belangrijk. De Huismeesters hecht veel waarde aan de betrokkenheid van de bewoners. Daarom kunnen zij met ons meepraten over onderwerpen als een grootschalige renovatie." De Huismeesters exploiteert woningen maximaal 50 jaar en de investeringen zijn altijd hoger dan de opbrengsten. Het mag dan ook wel wat kosten, maar er zijn grenzen. De corporatie heeft ongeveer 8.000 woningen in bezit, verspreid over 16 wijken in Groningen en Haren. De corporatie is actief op het gebied van de sociale wijkvernieuwing. Gezamenlijk met sociale instellingen, politie en andere corporaties werken zij aan goede buurten. De renovatie van Tuinwijk vergt een investering van 28 miljoen euro en De Hoogte in totaal 45 miljoen euro.

ONDERHOUD OP TERMIJN

Onderhoudsvrije materiaaltoepassingen bestaan niet. Niet in hout, niet in aluminium en ook niet in kunststof. Kozijnen, ramen en deuren zullen regelmatig gereinigd moeten worden en de noodzaak van inspectief onderhoud geldt voor elke toepassing.

De Huismeesters kijken al bij voorbaat naar de gebruiksfase waarin zij te maken krijgt met onderhoud. Schriemer: "Wij hebben natuurlijk met het heden te maken en bevinden ons nog niet aan het eind van de rit. De begroting van vandaag is maatgevend, maar de corporatie wil natuurlijk ook weten wat haar in de gebruiksfase aan onderhoud te wachten staat." De onderhoudsdiensten van De Huismeesters zijn geen enthousiaste aanhangers van het kunststof kozijn. Bij hout is reparatie van een deel van het geheel altijd mogelijk. Het profiel is altijd opnieuw te maken. En

het kleurverschil kan door de vrije kleurkeuze altijd worden opgevangen, dan wel kan makkelijk een nieuw kleurenschema worden gekozen voor het geheel.

FSC AANHANGER

Het milieubewustzijn groeit, ook bij de corporaties. De milieuaspecten rond hout zijn gunstig. Dankzij duurzaam bosbeheer zal er altijd hout beschikbaar blijven. De Huismeesters is een fervent aanhanger van het houten kozijn. Schriemer: "In 2007 sloten wij een convenant met Forest Stewardship Council (FSC) en sindsdien wordt in al onze nieuwbouwen en renovatieprojecten uitsluitend FSC-hout verwerkt."

Schriemer merkt op dat het FSC-certificaat wel enige beperking oplegt waar gaat om het beschikbare volume en de prijsvorming in tropisch hardhout. "Zeker bij dit soort grootschalige renovatieprojecten praat je over een behoorlijk volume. Accoya is in die zin een goed alternatief en van de prestaties van dit gemanipuleerde hout hebben wij hoge verwachtingen."

Over recycling van kunststof kozijnen wordt wel veel gesproken, maar Schriemer zet daar vraagtekens bij. "Op zeker moment komen grote hoeveelheden kunststof kozijnen als afval terug in het milieu. Dan is het maar de vraag wie het dan wil hebben en tegen welke prijs?"

WIJKOVERSTIJGEND

Kuipers, projectmanager bij KAW: "Ons advies en onze bemoeienis bij dit soort renovatieprojecten is woning- en wijkoverstijgend. In de doorzichtige namen wij alles mee en gaven wij aan welke investeringen nodig waren voor de revitalisering. Wat een woningcorporatie wil realiseren is kosten gerelateerd en een dergelijke doorkijk resulteert in een plan met een totaalbudget dat er meestal niet is. Met als gevolg dat er prioriteiten moeten worden gesteld. En dat geldt ook voor de esthetiek en architectuur tot in het detail."

KAW constateerde zowel bij Tuinwijk als bij De Hoogte dat een eerdere renovatie had geleid tot een enorme versobering in de architectonische vormgeving en detaillering en dat dit de belevingswaarde van de wijken niet ten goede was gekomen.

AMSTERDAMSE SCHOOL

Bij de voorbereidingen van de renovatie is niet alleen gekeken naar verbeteringen van de technische prestaties. Ook naar de oorspronkelijke architectuur en de gevelindeling. "Wij mochten meedenken en hebben voorgesteld om voor de woningen uit 1932 in de Nieuwe Hoogte de oude stijlkenmerken uit de Amsterdamse School in ere te herstellen." Dat vergde een extra inspanning en investering die zich volgens Kuipers op termijn toch zal terugverdienen."

Het motto 'mooi is duurzaam' verhuurt en verkoopt beter. Een wijk blijft langer bestaan en is dus rendabel. "Ons bureau stond ook voor de opgave om de woningen qua indeling en wooncomfort op te waarderen naar de huidige eisen in het Bouwbesluit, waar het gaat om ventilatie, geluidisolatie en thermische isolatie."

De kozijnindeling en de voordeuren zijn voor een belangrijk deel teruggebracht naar de oorspronkelijke opzet met een opdeling van de ramen volgens de guldensnede.

Wat niet terugkeerde was de roedeverdeling in de houten ramen.

VOORLOPER OP HOUT

Kuipers vond bij een volgend en groter project een bedrijf bereid om mee te denken: "Toen kwam de oplossing voor een tussenstijl met bijbehorende detaillering vrij snel beschikbaar." Op voorspraak van aannemer BAM Groningen en Europrovyl is deze ontwerpgedachte in kunststof toegepast in de Groningse Tuinwijk en dat is opmerkelijk omdat De Huismeesters een duidelijke voorkeur heeft voor het toepassen van houten kozijnen, ramen en deuren.

De uitvoering in kunststof is een afgeleide van het oorspronkelijke houten kozijn met onder- en bovenraam.

TERUG NAAR AF

Bij De Hoogte kwamen alle goede zaken en innovaties in hout samen. Bij de aanbesteding van de Oude Hoogte deed Nijhuis Noord uit Assen in samenspraak met Nijhuis Toelevering een interessant voorstel om de kozijnen, ramen en deuren in Accoyahout uit te voeren. Ter vergelijking van de detaillering en de uitvoering zijn door Nijhuis in een modelwoning





Bij de Oude Hoogte blijft alles bij het oude en worden alom nieuwe houten kozijnen, ramen en deuren geplaatst.

zowel een kunststof als houten kozijn met onder- en bovenraam geplaatst.

Bij de Nieuwe Hoogte wilde de architect om in alle gevels het oorspronkelijke kozijn terug laten keren. De Huismeesters kozen op aanraden van Nijhuis Noord voor een combinatie: van aluminium kozijnen en ramen met houten buitendeuren in de zichtgevels en houten kozijnen, ramen en deuren in de resterende achtergevels.

COMBINATIE HOUT EN ALUMINIUM

In de Nieuwe Hoogte worden de houten kozijnen in alle zichtgevels om esthetische redenen vervangen door kozijnen en ramen in aluminium, waardoor het oorspronkelijk gevelbeeld terugkeert. Fred Kuipers: "In de architectuur uit 1932 bevonden zich ranke en slanke stalen kozijnen in de voor- en achtergevels. De nieuwe geïsoleerde profielen van aluminium leveren anno 2010 eenzelfde aanblik." Het staal werd tijdens een eerdere renovatie vervangen door hout. Kuipers: "Wie deze wijziging uit de jaren '70 naast het herstelde gevelbeeld plaatst, ervaart direct dat de woningen weer de chique uitstraling van weleer bezitten, meer daglicht kan binnenvallen en de antracietkleur goed past bij de rode gevelsteen." Kuipers is blij dat De Huismeesters deze duurdere optie er niet uit bezuinigde en alleen in de niet zichtbare achtergevels koos voor de voorgestelde goedkopere houten kozijnen, ramen en deuren in Accoya, afgewerkt in dezelfde antracietkleur.

GULDENSNEDE

Bij de Oude Hoogte blijft alles bij het oude en worden alom nieuwe houten kozijnen, ramen en deuren geplaatst. Het enige wat niet terugkeert, is de oorspronkelijke boedelverdeling in de ramen. Kuipers: "Esthetisch gezien kon in hout nog meer uitdrukking gegeven worden aan onze uitgangspunten voor het vooroorlogse kozijn met boven- en onderraam. Hout biedt een grotere vrijheid als het gaat om maatvoering, plasticiteit. Oude profileringen zijn over 100 jaar nog steeds na te maken. Afwijkende houtdoorsnedes of terugliggende onderdorpels zijn geen enkel probleem. Fase 1 van de Oude Hoogte laat zien wat dit oplevert in het gevelbeeld van de Borgwal." De terugliggende onderdorpel is een voor de esthetica essentiële aanpassing die ervoor zorgt dat de betonnen onderdorpel en het kozijn in het gevelbeeld tot een geheel versmelt. Deze betonnen dorpel had voor het totaalbeeld witter moeten zijn. Kuipers: "Bij het bepalen van de maatvoering van de ramen is tussen de hoogtemaat en de breedtemaat een verhouding volgens de guldensnede aangehouden."



Plattegrond bestaand, schaal 1:200



Plattegrond nieuw, schaal 1:200

PROJECTGEGEVENS

Naam en Plaats De Hoogte, Groningen
Aantal woningen en typen 500, deel Amsterdamse schoolarchitectuur
Bouwjaar 1900
Eigenaar woningstichting De Huismeesters
Architect KAW architecten & adviseurs Groningen
Aannemer Nijhuis Noord
Uitvoering zomer 2009 – voorjaar 2012
Uitvoeringswijze
Projectfase uitvoering

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN

- I SCHIL
 - 1 Dak nieuwe dakpannen en dakisolatie
 - 2 Dichte gevel reparatie gevel-metselwerk
 - 3 Gevelopeningen nieuwe kozijnen
 - 4 Balkon n.v.t.
- II WONING INTERN
 - 5 Keuken deels vervanging
 - 6 Douche geheel gerenoveerd
 - 7 Toilet geheel gerenoveerd
 - 8 Indelingswijziging (binnen casco) deels samenvoegingen

9 Vergroting casco (uitbouw/opbouw) geen aanbouw, deels samenvoeging van woningen

III INSTALLATIES

- 10 Cv-/mv-units plaatsing hr-ketels, nieuwe mechanische ventilatie
- 11 Rest woninginstallatie vernieuwing meterkasten
- 12 Extra toepassing ClimaRad

IV GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

- 12 Entree veranderd
- 13 Trappenhal en/of galerij e.d. traprenovatie
- 14 Lift n.v.t.
- 15 Bergingen e.d. gerenoveerd

V WOONOMGEVING

- 16 Erfafscheidingen/buitenbergingen e.d. nieuwe schuttingen, bestaande bergingen gerenoveerd
- 17 Inrichting omgeving/achterpaden e.d. geheel vernieuwd

KOSTEN PER WONING (PEIL 2009)

Hele project: € 20 miljoen geïnvesteerd